RENTAL MARKET REPORT

Hamilton CMA

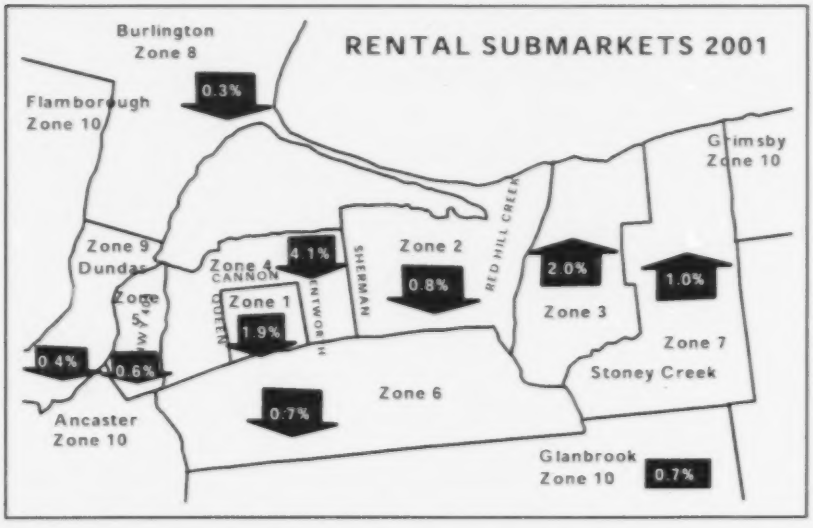
Canada Mortgage and Housing Corporation

Hamilton CMA apartment vacancy rate edges down in 2001

In 2001, the private apartment vacancy rate in the Hamilton Census Metropolitan Area (CMA) edged down to 1.3 percent from 1.7 percent a year earlier. This decline in the apartment vacancy rate was due to continued strong demand for rental accommodation combined with a small contraction in the supply of rental apartments.

Rental demand remained strong in 2001 as tenants exiting the rental market were quickly replaced by new rental households. Fewer tenants moved into ownership while the growing population created additional demand for rental accommodation. A reduced number of new resale listings in the price range attractive to first time home buyers slowed the move of tenants into ownership despite reduced carrying costs due to falling mortgage rates. At the same time, the population of those 15 years of age and older grew substantially in the Hamilton CMA. In the twelve months since October 2000, the 15 years of age and over population grew by 9,700 people. Thus, the growing population combined with the slowdown in the shift to home ownership maintained rental demand at a high level.

continued on page 2



CMHC Hamilton - Market Analysis
Brent Weimer
(905) 570-7107
bweimer@cmhc-schl.gc.ca

ANNUAL SURVEY
OCTOBER 2001

IN THIS ISSUE

1 Hamilton CMA vacancy rate edges down in 2001
1 Rental submarkets map
2 Highlights
2 Forecast
3 Hamilton's vacancy rate remains above the Canadian average
3 Actual vs guideline rent increases
3 Row vacancy rises, but still less than one percent
4 Hamilton CMA apartment rents and vacancies
4 Burlington has the tightest rental market
4 Rents are substantially higher in Burlington
4 Apartment building structure size
4 Apartment age
5 New Supply
5 Economic overview
5 Assisted Universe
5 Methodology
5 Definitions
5 Acknowledgment
6-8 Statistical Tables

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

104-01016/

On the supply side, the number of apartment units available for rent (Universe) dropped 1.2 percent to 41,868 units. Over the past several years, additional supply of newly constructed rental apartments has been wanting. At the same time, the strong resale market and higher average resale prices have resulted in landlords of smaller converted houses shifting back into ownership.

The tightening rental market was felt across most areas in the Hamilton CMA. The apartment vacancy rate only rose in the East End of the City of Hamilton (Zone 3), up from 0.8 percent to 2.0 percent, and in Stoney Creek, up from 0.8 percent to 1.0 percent. The difference between the rental market in the city of Hamilton and that in the surrounding communities is marked. In the city of Hamilton, the vacancy rate fell from 2.1 to 1.6 percent. In contrast, Burlington, Dundas and Stoney Creek all recorded vacancy rates below one percent and all three are highly under supplied. The relatively high carrying costs of home ownership outside of Hamilton limited the move of tenant households into ownership.

Highlights

- The Hamilton CMA vacancy rate for private apartments decreased to 1.3 percent in October 2001 from 1.7 percent a year earlier. By municipality, the City of Hamilton recorded the highest vacancy rate at 1.6 percent, while Stoney Creek, Dundas and Burlington came in at 1.0 percent, 0.4 percent and 0.3 percent respectively.
- The total supply of private rental apartments in the CMA fell by 503 units from 42,371 units in October 2000 to 41,868 units in October 2001.
- The average apartment rent in the Hamilton CMA rose 3.4 percent to $677, with rent increases ranging from a drop of 1.5 percent for bachelor apartments to 5.7 percent for units with three or more bedrooms. One bedroom apartment rents rose 4.5 percent to $608, and two bedroom apartment rents climbed 2.9 percent to $740.
- The Hamilton CMA private row-house rental market eased slightly in October 2001 as the vacancy rate edged up to 0.9 percent from the 0.7 percent recorded in 2000.
- The October 2001 average rent for a Hamilton CMA 2 bedroom row-house was $786, while a 3 bedroom + unit was $938.
- The survey found that there were 14,724 assisted rental apartment and row units in the Hamilton CMA. Only 59 assisted rental units were vacant yielding a vacancy rate of 0.4 percent, down from the previous year's rate of 0.9%.

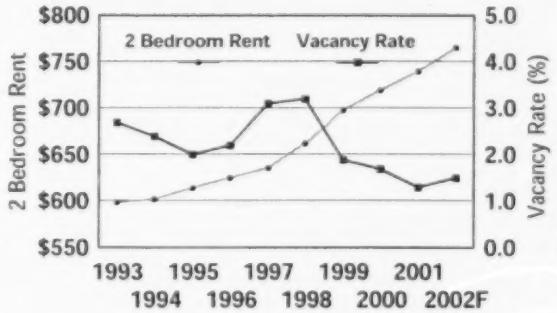
Forecast

The Hamilton CMA rental apartment market has been tightening since 1999, recording a lower vacancy rate in each consecutive year. At the same time, rents have been increasing more rapidly than before. For 2002, the demand for rental accommodation is expected to moderate somewhat. Mortgage rates are expected to remain near historic lows throughout 2002, thereby boosting the number of tenants moving into home ownership. Another factor that will impact rental demand is the slowing local economy. With sluggish job growth expected for much of 2002, new rental household formation rates will slow. Thus, the outflow of tenants moving into home ownership is expected to outpace the creation of new rental households.

The lack of new apartment rental construction translates into a shrinking rental apartment universe as a small number of existing units are being removed every year. With total supply of private rental apartments not expected to expand in the near future, the expected decrease in rental demand will be offset marginally by the stagnant supply. Thus, the forecast increase in the apartment vacancy rate is expected to be small.

Look for the rental apartment market to ease marginally in 2002 to a vacancy rate of 1.5 percent. With the rental market remaining tight, average rent increases are expected to outpace inflation. The average rent on a 2 bedroom apartment is thus forecast to rise to $765 in October 2002, which represents a 3.4 percent increase over the $740 average recorded in the October 2001 survey.

Rents Increases Accelerate as Rental Market Tightens



Source: CMHC

Hamilton's vacancy rate remains above the Canadian average

At 1.3 percent, the Hamilton Census Metropolitan Area (CMA) apartment vacancy rate remained marginally above the Canadian metropolitan average of 1.1 percent as both the local and national rental markets tightened in 2001. For a second consecutive year, the Hamilton CMA had the eleventh lowest vacancy rate in Canada, and the fourth lowest vacancy rate in Ontario. While Hamilton's vacancy rate fell, the three centres with the tightest rental markets in Ontario (Ottawa, Kitchener and Toronto) all recorded vacancy rates higher than the previous year. With an apartment vacancy rate of 0.5 percent, Victoria now has the distinction of having the tightest metropolitan rental market in Canada.

For all urban areas in Ontario, the province witnessed a slight increase in its average vacancy rate to 1.7 percent from the 1.6 percent recorded in 2000. The 2001 increase in the Ontario apartment vacancy rate ended a streak of four consecutive years of declines. The ten Ontario CMAs recorded a weighted average vacancy rate of 1.2 percent. Seven of Ontario's CMAs recorded apartment vacancy rates below 2.0 percent. The northern Ontario CMAs of Sudbury and Thunder Bay recorded the highest metropolitan vacancy rates at 5.7 percent and 5.8 percent respectively.

Apartment vacancy rates in regions across Canada (%)

Census Metropolitan Area (CMA)	2000	2001
Victoria CMA	1.8	0.5
Montreal CMA	1.5	0.6
Hull CMA	1.4	0.6
Ottawa CMA	0.2	0.8
Quebec CMA	1.6	0.8
Kitchener CMA	0.7	0.9
Edmonton CMA	1.4	0.9
Toronto CMA	0.6	0.9
Vancouver CMA	1.4	1.0
Calgary CMA	1.3	1.2
Hamilton CMA	**1.7**	**1.3**
Oshawa CMA	1.7	1.3
Winnipeg CMA	2.0	1.4
London CMA	2.2	1.6
Charlottetown CA	2.6	1.8
St. Catharines-Niagara CMA	2.6	1.9
Regina CMA	1.4	2.1
Sherbrooke CMA	4.7	2.3
St. John's CMA	3.8	2.5
Halifax CMA	3.6	2.8
Saskatoon CMA	1.7	2.9
Windsor CMA	1.9	2.9
Chicoutimi-Jonquière CMA	4.4	4.4
Trois-Rivieres CMA	6.8	4.7
Saint John CMA	3.4	5.6
Sudbury CMA	7.7	5.7
Thunder Bay CMA	5.8	5.8
Canada (1)	**1.6**	**1.1**

(1) weighted average for CMAs

Actual vs guideline rent increases

At 2.9 percent, the increase in the average 2 bedroom apartment rent matched the 2001 provincial Tenant Protection Act rent guideline. This marks the first time since 1997 where the 2 bedroom rent increase has not exceeded the provincial guideline. However, the Hamilton CMA rents for all private apartment units increased an average of 3.4 percent to $677 from the $655 averaged recorded in the October 2000 survey as rents rose more strongly for 1 and 3+ bedroom apartments.

Actual rent increase vs provincial rent guideline

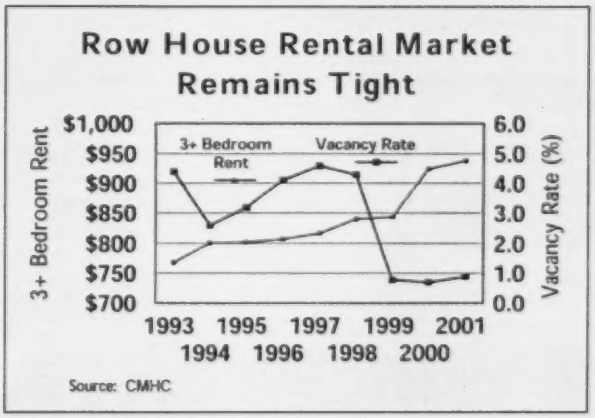
Year	Provincial Rent Guideline	2 Bedroom Rent Increase
1991	5.4%	4.8%
1992	6.0%	4.7%
1993	4.9%	4.4%
1994	3.2%	0.5%
1995	2.9%	2.0%
1996	2.8%	1.8%
1997	2.8%	1.8%
1998	3.0%	4.1%
1999	3.0%	5.4%
2000	2.6%	3.0%
2001	2.9%	2.9%
2002*	3.9%	3.4%*

Hamilton CMA
*CMHC Annual Rental Market Survey, *2002 Forecast*

Row vacancy rate rises, but still less than one percent

The Hamilton CMA vacancy rate for private row houses rose to 0.9 percent in October 2001 from the 0.7 percent recorded in the previous year. By bedroom type, the 2 bedroom vacancy rate held steady at 1.0 percent and units with three or more bedrooms recorded a vacancy rate of 0.7 percent. While 2001 saw the City of Hamilton row house vacancy rate rise to 1.6 percent, the rate dropped to a paltry 0.1 percent in Burlington.

The CMA average rent on a 2 bedroom row house fell 8.4% in 2001 to $786 from the $858 recorded in the 2000 survey. Units with 3 bedrooms or more bedrooms saw their rents increase 1.5 percent to $938. Row rent levels were highest in Burlington where a 2 bedroom unit fetched an average of $878 and a unit with three or more bedrooms came in at $1,008. By contrast, 2 and 3+ bedroom units in the City of Hamilton had average rent levels of $672 and $846 respectively.



Hamilton CMA apartment rents and vacancies

There were 544 vacant apartments in October 2001, yielding a vacancy rate of 1.3 percent, compared with 716 vacant units and a 1.7 percent vacancy rate in October 2000. While 172 fewer vacant units does imply less choice for new tenants, it does not equate to more tenants as the private apartment universe decreased by 503 units. Thus there were actually 331 fewer tenants in the 2001 survey.

Although the change in the average rent level varied by area and bedroom type, taking a look at the increase over the entire CMA private apartment universe does give some insight into the general inflationary pressure on rental apartments. Of the 41,868 private apartments, the average rent increased 3.4%. All bedroom types saw an increase in the average rent level with the exception of bachelor units which saw rents fall 1.5 percent to $453. Apartments with three or more bedrooms increased the most rising 5.7 percent to $913, two bedroom units rose 2.9 percent to $740, and one bedroom apartment rents moved 4.5 percent higher to $608.

Burlington has the tightest rental market

Private apartment vacancy rates vary substantially across the Hamilton CMA. All areas outside of the City of Hamilton recorded vacancy rates of 1.0 percent or less. Burlington came in as having the tightest rental market with an apartment vacancy rate of 0.3 percent, down marginally from the previous year's 0.4 percent. The market also tightened further in Dundas recording an apartment vacancy rate of 0.4 percent while Zone 10 (other areas) saw a decline in its rate to 0.7 percent. Stoney Creek, however, had its vacancy rate rise marginally to 1.0 percent.

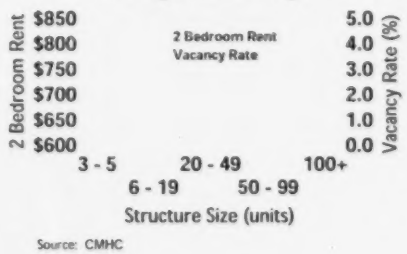
The City of Hamilton (Zones 1-6) recorded an apartment vacancy rate of 1.6 percent. Within the city, the West End, Mountain, and Central East came in with the lowest rates at 0.6, 0.7, and 0.8 percent respectively. With rates at 1.9 and 2.0 percent, the Downtown Core and East End are fairly balanced rental markets. At 4.1 percent he Central zone is the only area with a vacancy rate over 2.0 percent.

Rents are substantially higher in Burlington

The area with the lowest apartment vacancy rate also has the highest average rent levels. With a 2 bedroom average apartment rent level of $878, Burlington easily claims the least affordable rent title in the Hamilton CMA. Higher rents are of no surprise given Burlington's close proximity to the more expensive, high demand, Toronto market. Next at $779, Dundas is a distant second, while the Hamilton Downtown Core and West End come next at $729 and $728. While the 2000 survey found that Hamilton's Central East zone has the most affordable 2 bedroom average rent at $602, these rent levels leapt 11.3 percent to $670 for 2001 as its 2 bedroom vacancy rate plunged from 2.7 percent to 0.2 percent in 2001. The lowest 2 bedroom average rents were found to be in Hamilton Central and the East End, recording rents of $664 and $666 respectively. For the City of Hamilton, the average rent on a 2 bedroom apartment jumped 4.2 percent compared to 2.9 percent for the entire CMA.

Apartment building structure size

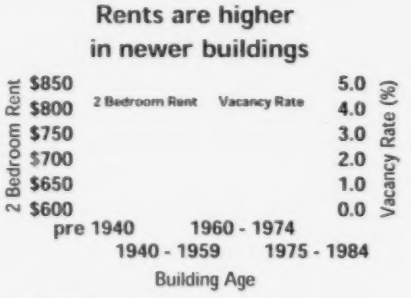
Smaller low rise apartment buildings tend to have higher vacancy rates and lower rents than larger high rise buildings. Those buildings with 3 to 5 and 6 to 19 units recorded a vacancy rate of 3.2 and 2.7 percent respectively. These smaller structures also had the lowest 2 bedroom rent levels at $675 and $649. Buildings with 50 to 99 units and 100+ units recorded the lowest vacancy rate of 0.6 and 1.0 percent and the highest 2 bedroom rents at $736 and $782. Intermediate sized buildings with 20 to 49 units recorded a vacancy rate of 1.2 percent and an average 2 bedroom apartment rent of $688. This general trend of lower vacancy rates and higher rents in larger buildings was seen in all bedroom types.



Source: CMHC

Apartment age

Older apartments have higher vacancy rates and lower rents than newer ones. Apartment buildings completed prior to 1940 recorded a vacancy rate of 3.5 percent and a 2 bedroom rent of $616.



Source: CMHC

Apartments built from 1940 to 1959 had a lower vacancy rate of 1.7 percent and were less affordable recording a 2 bedroom average rent of $661. Units completed between 1960 and 1974 recorded the lowest vacancy rate at 0.9 percent, and the second highest 2 bedroom rent at $750. While the newest buildings (1975 - 1984) recorded the highest 2 bedroom apartment rent ($791), the vacancy rate came in at 2.6 percent which is above the total CMA vacancy rate of 1.3 percent. It should be noted that data on buildings completed after 1984 was not available due to the sample being of insufficient size to be reported.

New Supply

There was a complete absence of new rental apartment starts in 2001, and only 15 units started in 2000. The mid to latter 1990s was not much better for adding new supply as there were only 52 new rental apartments started between 1993 and 1999. With no rental apartment starts in 2001 and none forecast for 2002, the total supply of rental apartments is not expected to expand in the near future.

Economic Overview

The Hamilton economy stumbled somewhat between the October 2000 and October 2001 rental market surveys as total employment fell by 1,300 jobs during this time period. Part time job losses were responsible for the entire decline as full time employment actually expanded by 3,500 jobs during this 12 month time period. Those aged 15-24, the primary renter aged households, were hit hard as both full and part time employment numbers fell by 4,400 and 1,900 respectively. The most current annual net migration estimates (1999-2000) based on tax filer data showed that an additional 5,560 people made the Hamilton CMA their new home. Of these, 819 were in the 18 - 24 age group.

Even with positive net migrant flows, the employment situation is anticipated to remain sluggish for much of 2002, thus growth in rental demand is expected to be somewhat muted. The last quarter of 2001 saw mortgage rates hovering near historic lows thereby making home ownership extremely attractive for many potential home buyers. Indeed, a flurry of sales activity in the resale market occurred at the tail end of 2001 as mortgage rates dropped. With the posted three year mortgage rate floating around 5.75 percent, a $100,000 mortgage would carry for a monthly payment of $625 (assuming 25 year amortization). This amount drops even further as most consumers are able to negotiate discounts off the big banks posted rates.

While open and variable rate mortgages generally track lenders' prime rate, fixed rate mortgages move in tandem with the bond market. As the prime rate, money market, and short-term bond yields will continue to fall in the immediate future in line with the weakening economy, so will short-term mortgage rates.

The outlook for mortgage rates is favourable with the one, three and five year mortgage rates in the 4.00-5.00, 5.00-6.00, and 6.00-7.00 per cent ranges, respectively. Mortgage rate discounts will remain an important competitive instrument over the forecast horizon. Given the favourable mortgage rate outlook, many renters are expected to make the move to home ownership in 2002.

Assisted Universe

The vacancy rate in the Hamilton CMA's supply of 14,724 publicly assisted apartment and row housing units was 0.4 percent in October 2001 down from 0.9 percent a year earlier. This translates into 59 vacant units compared to 136 units in 2000.

With 59 vacant units, the 9.643 unit assisted apartment universe recorded a vacancy rate 0.5 percent, down from the 1.1 per cent recorded a year earlier. Meanwhile, the assisted row vacancy rate fell from 0.7 percent to 0.2 percent.

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 or more. Only structures which have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately initiated apartments with three units and more, the CMHC survey also examines row houses and publicly initiated rental and co-op housing.

The survey is conducted by telephone or site visit, and rent information is obtained from the owner, manager or building superintendent. The survey is conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at that time.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area, some of which may have some or all of these services.

Rental apartment structure: Any building containing three or more rental dwellings which are not ground oriented.

Rental row house structure: Any building with three or more ground oriented rental dwellings.

Interpretation of symbols used in the tables in this report

**	sample too small to be reported
N/U	not in universe
N/A	not available

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the co-operation of the many property owners and managers throughout Canada. We greatly appreciate their hard work and assistance in providing timely and accurate information. We sincerely hope that the results of this work will provide a benefit to these clients and to the entire housing sector. ❖

Table 1: Private apartment vacancy rates (%)

Area	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1: Downtown Core	2.4	1.9	5.0	1.7	2.2	1.7	2.0	2.3	**	**
Zone 2: Central East	3.4	0.8	8.2	1.3	3.3	1.3	2.7	0.2	**	**
Zone 3: East End	0.8	2.0	2.4	4.2	0.3	1.5	1.0	2.5	1.2	0.7
Zone 4: Central	4.5	4.1	3.2	8.4	6.0	3.0	3.3	3.5	**	**
Zone 5: West End	0.9	0.6	**	1.1	1.3	0.9	0.6	0.3	**	0.0
Zone 6: Mountain	1.2	0.7	3.7	1.9	1.3	1.0	0.8	0.5	**	0.0
Zone 1-6 Hamilton City	**2.1**	**1.6**	**4.5**	**2.7**	**2.2**	**1.5**	**1.6**	**1.6**	**1.8**	**1.3**
Zone 7: Stoney Creek	0.8	1.0	0.0	**	1.4	1.3	0.3	1.0	2.5	0.0
Zone 8: Burlington	0.4	0.3	**	**	0.4	0.1	0.4	0.3	0.4	0.0
Zone 9: Dundas	1.2	0.4	**	0.0	1.7	0.2	0.8	0.6	**	**
Zone 10: Other Areas	1.9	0.7	1.6	0.0	2.3	0.4	1.8	1.2	**	**
Hamilton CMA	**1.7**	**1.3**	**4.3**	**2.7**	**1.9**	**1.3**	**1.2**	**1.2**	**1.4**	**0.8**

Table 2: Private apartment stock and vacancies

Area	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	Vacant units	Total	Vacant units	Total	Vacant units	Total	Vacant units	Total	Vacant units	Total
Zone 1: Downtown Core	199	10,502	17	954	95	5,637	84	3,609	**	**
Zone 2: Central East	31	3,692	3	258	24	1,838	3	1,446	**	**
Zone 3: East End	91	4,522	1	28	24	1,617	64	2,548	2	328
Zone 4: Central	114	2,811	27	319	38	1,282	38	1,080	**	**
Zone 5: West End	15	2,669	2	164	11	1,204	3	1,124	0	177
Zone 6: Mountain	53	7,045	5	285	31	2,954	16	3,513	0	293
Zone 1-6 Hamilton City	**503**	**31,241**	**55**	**2,009**	**222**	**14,533**	**207**	**13,320**	**18**	**1,379**
Zone 7: Stoney Creek	11	1,103	**	**	5	386	6	625	0	79
Zone 8: Burlington	20	7,669	**	**	3	2,564	13	4,300	0	744
Zone 9: Dundas	5	1,184	0	18	1	430	4	710	**	**
Zone 10: Other Areas	5	671	0	62	1	272	4	301	**	**
Hamilton CMA	**544**	**41,868**	**58**	**2,163**	**233**	**18,184**	**235**	**19,257**	**18**	**2,264**

Table 3: Average rents in private apartment units ($)

Area	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1: Downtown Core	607	629	468	453	554	578	699	729	**	**
Zone 2: Central East	550	587	409	404	512	536	602	670	**	**
Zone 3: East End	630	641	473	462	554	578	669	666	755	782
Zone 4: Central	562	586	436	405	525	542	630	664	**	**
Zone 5: West End	634	673	**	511	571	612	692	728	**	888
Zone 6: Mountain	620	647	461	499	559	586	666	694	**	849
Zone 1-6 Hamilton City	**605**	**630**	**457**	**450**	**549**	**574**	**668**	**696**	**781**	**848**
Zone 7: Stoney Creek	649	635	495	**	602	588	666	653	777	745
Zone 8: Burlington	852	864	**	**	770	791	871	878	1,044	1,052
Zone 9: Dundas	714	730	**	479	627	645	760	779	**	**
Zone 10: Other Areas	651	688	383	430	586	647	733	761	**	**
Hamilton CMA	**655**	**677**	**460**	**453**	**582**	**608**	**719**	**740**	**864**	**913**

Table 4: Private apartment vacancy rates by structure size (%), Hamilton CMA

Structure Size	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
3 - 5 Units	5.0	3.2	5.8	4.6	7.0	2.7	2.5	3.1	6.3	4.2
6 - 19 Units	3.5	2.7	7.4	4.3	3.5	3.3	2.6	1.7	**	**
20 - 49 Units	2.7	1.2	1.7	3.2	3.4	1.0	1.9	1.2	1.6	0.0
50 - 99 Units	0.9	0.6	3.6	0.0	0.8	0.7	0.9	0.6	1.2	0.0
100+ Units	0.8	1.0	1.7	1.1	0.8	0.9	0.7	1.2	1.0	0.6
All Sizes	**1.7**	**1.3**	**4.3**	**2.7**	**1.9**	**1.3**	**1.2**	**1.2**	**1.4**	**0.8**

Table 5: Average rents in private apartment units by structure size ($), Hamilton CMA

Structure Size	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
3 - 5 Units	566	585	414	401	493	506	656	675	714	785
6 - 19 Units	540	568	417	409	493	513	610	649	**	**
20 - 49 Units	599	619	432	444	544	570	668	688	850	931
50 - 99 Units	645	686	429	454	584	627	701	736	811	875
100+ Units	718	731	541	524	632	653	775	782	910	940
All Sizes	**655**	**677**	**460**	**453**	**582**	**608**	**719**	**740**	**864**	**913**

Table 6: Private apartment vacancy rates by building age (%), Hamilton CMA

Structure Size	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Before 1940	6.1	3.5	5.7	3.6	8.0	3.9	3.8	3.0	**	3.2
1940 - 1959	1.9	1.7	2.5	2.1	2.4	1.8	1.3	1.6	**	**
1960 - 1974	1.1	0.9	3.0	2.4	1.0	0.8	1.1	0.9	1.1	0.2
1975 - 1984	1.4	1.6	**	3.3	1.3	1.2	1.0	1.9	2.4	1.8
After 1984	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Total	**1.7**	**1.3**	**4.3**	**2.7**	**1.9**	**1.3**	**1.2**	**1.2**	**1.4**	**0.8**

Table 7: Average rents in private apartment units by building age ($), Hamilton CMA

Structure Size	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Before 1940	500	546	412	406	478	511	571	616	**	967
1940 - 1959	572	582	472	415	516	536	637	661	**	**
1960 - 1974	683	698	487	498	609	629	739	750	888	920
1975 - 1984	691	720	**	454	593	629	767	791	863	897
After 1984	**	**	N/A	**	**	**	**	**	**	**
Total	**655**	**677**	**460**	**453**	**582**	**608**	**719**	**740**	**864**	**913**

Table 8: Assisted apartment and row stock and vacancies, Hamilton CMA

Area	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	Vacant units	Total	Vacant units	Total	Vacant units	Total	Vacant units	Total	Vacant units	Total
Apartments	48	9,643	12	722	10	5,086	15	2,712	11	1,123
Row and Apartments	59	14,724	12	743	10	5,217	17	3,934	20	4,829

Table 9: Private row house vacancy rates (%)

Area	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1: Downtown Core	**	N/A	N/U	N/U	N/U	N/U	**	N/A	N/U	N/U
Zone 3: East End	**	2.9	N/U	**	N/U	N/U	**	**	**	2.9
Zone 4: Central	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U
Zone 6: Mountain	0.9	0.7	N/U	N/U	N/U	N/U	**	1.3	**	0.6
Zone 1-6 Hamilton City	**1.2**	**1.6**	**N/U**	**	**	**	**2.9**	**2.2**	**0.9**	**1.3**
Zone 7: Stoney Creek	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**
Zone 8: Burlington	0.3	0.1	N/U	N/U	**	**	0.0	0.0	0.5	0.2
Zone 9: Dundas	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	N/A	**	**	**
Zone 10: Other Areas	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Hamilton CMA	**0.7**	**0.9**	**	**	**	**	**1.0**	**1.0**	**0.6**	**0.7**

Table 10: Private row house stock and vacancies

Area	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	Vacant units	Total	Vacant units	Total	Vacant units	Total	Vacant units	Total	Vacant units	Total
Zone 1: Downtown Core	0	0	N/U	N/U	N/U	N/U	0	0	N/U	N/U
Zone 3: East End	13	457	**	**	N/U	N/U	**	**	7	246
Zone 4: Central	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U
Zone 6: Mountain	5	713	N/U	N/U	N/U	N/U	2	159	3	554
Zone 1-6 Hamilton City	**18**	**1,178**	**	**	**	**	**8**	**370**	**10**	**800**
Zone 7: Stoney Creek	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**
Zone 8: Burlington	2	1,378	N/U	N/U	**	**	0	453	2	883
Zone 9: Dundas	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**
Zone 10: Other Areas	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Hamilton CMA	**24**	**2,847**	**	**	**	**	**8**	**837**	**13**	**1,943**

Table 11: Average rents in private row house units ($)

Area	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1: Downtown Core	**	N/A	N/U	N/U	N/U	N/U	**	N/A	N/U	N/U
Zone 3: East End	**	710	N/U	**	N/U	N/U	**	**	**	798
Zone 4: Central	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U
Zone 6: Mountain	837	841	N/U	N/U	N/U	N/U	**	752	**	869
Zone 1-6 Hamilton City	**830**	**788**	**N/U**	**	**	**	**742**	**672**	**856**	**846**
Zone 7: Stoney Creek	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**
Zone 8: Burlington	961	956	N/U	N/U	**	**	935	878	986	1,008
Zone 9: Dundas	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	N/A	**	**	**
Zone 10: Other Areas	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Hamilton CMA	**901**	**885**	**	**	**	**	**858**	**786**	**924**	**938**

© 2001 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise, without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

Table 9: Private row house vacancy rates (%)

Area	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1: Downtown Core	**	N/A	N/U	N/U	N/U	N/U	**	N/A	N/U	N/U
Zone 3: East End	**	2.9	N/U	**	N/U	N/U	**	**	**	2.9
Zone 4: Central	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U
Zone 6: Mountain	0.9	0.7	N/U	N/U	N/U	N/U	**	1.3	**	0.6
Zone 1-6 Hamilton City	**1.2**	**1.6**	**N/U**	**	**	**	**2.9**	**2.2**	**0.9**	**1.3**
Zone 7: Stoney Creek	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**
Zone 8: Burlington	0.3	0.1	N/U	N/U	**	**	0.0	0.0	0.5	0.2
Zone 9: Dundas	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	N/A	**	**	**
Zone 10: Other Areas	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Hamilton CMA	**0.7**	**0.9**	**	**	**	**	**1.0**	**1.0**	**0.6**	**0.7**

Table 10: Private row house stock and vacancies

Area	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	Vacant units	Total	Vacant units	Total	Vacant units	Total	Vacant units	Total	Vacant units	Total
Zone 1: Downtown Core	0	0	N/U	N/U	N/U	N/U	0	0	N/U	N/U
Zone 3: East End	13	457	**	**	N/U	N/U	**	**	7	246
Zone 4: Central	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U
Zone 6: Mountain	5	713	N/U	N/U	N/U	N/U	2	159	3	554
Zone 1-6 Hamilton City	**18**	**1,178**	**	**	**	**	**8**	**370**	**10**	**800**
Zone 7: Stoney Creek	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**
Zone 8: Burlington	2	1,378	N/U	N/U	**	**	0	453	2	883
Zone 9: Dundas	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**
Zone 10: Other Areas	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Hamilton CMA	**24**	**2,847**	**	**	**	**	**8**	**837**	**13**	**1,943**

Table 11: Average rents in private row house units ($)

Area	All units		Bachelor		1 bedroom		2 bedroom		3 bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1: Downtown Core	**	N/A	N/U	N/U	N/U	N/U	**	N/A	N/U	N/U
Zone 3: East End	**	710	N/U	**	N/U	N/U	**	**	**	798
Zone 4: Central	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U
Zone 6: Mountain	837	841	N/U	N/U	N/U	N/U	**	752	**	869
Zone 1-6 Hamilton City	**830**	**788**	**N/U**	**	**	**	**742**	**672**	**856**	**846**
Zone 7: Stoney Creek	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**
Zone 8: Burlington	961	956	N/U	N/U	**	**	935	878	986	1,008
Zone 9: Dundas	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	N/A	**	**	**
Zone 10: Other Areas	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Hamilton CMA	**901**	**885**	**	**	**	**	**858**	**786**	**924**	**938**

© 2001 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of the Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated into any other language. While all information in this publication is based on sources believed reliable, its accuracy cannot be guaranteed. This information, analysis and conclusions shall not be taken to constitute advice by the Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees and

RAPPORTS SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

RMR de Hamilton

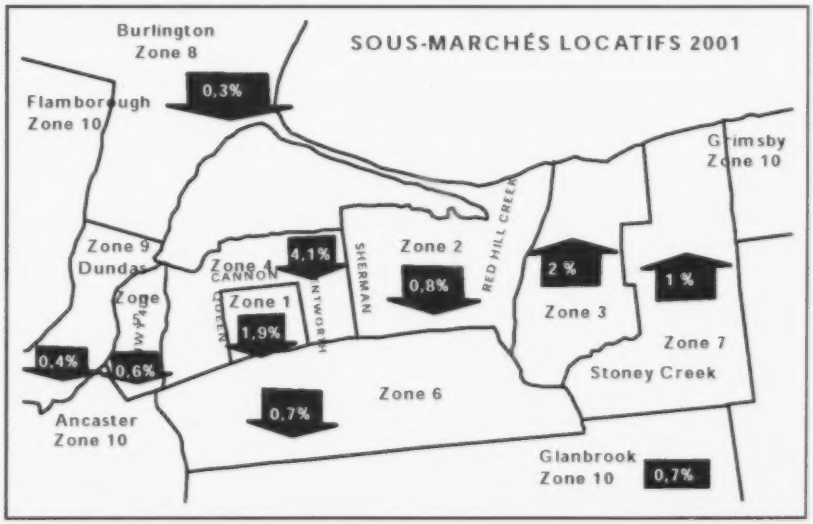
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Léger recul du taux d'inoccupation dans la RMR de Hamilton en 2001

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Hamilton, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée a légèrement régressé, passant de 1,7 % en octobre 2000 à 1,3 % en octobre 2001. Ce recul du taux d'inoccupation des appartements s'explique par la robustesse de la demande et par un léger repli de l'offre de logements locatifs.

La demande de logements locatifs est demeurée forte en 2001, les ménages qui quittaient leur logement locatif étant remplacés par de nouveaux ménages. Le nombre de locataires accédant à la propriété a diminué alors que l'accroissement démographique a stimulé la demande de logements locatifs. La baisse du nombre de nouvelles inscriptions de logements dans la fourchette de prix intéressant les accédants à la propriété a freiné l'achat de logements par des locataires même s'il y a eu diminution des frais de possession mensuels en raison de la réduction des taux hypothécaires. Pendant ce temps, la population âgée de 15 ans et plus s'est considérablement accrue dans la RMR de Hamilton. Dans les douze mois ayant suivi octobre 2000, 9 700 personnes ont joint les rangs de ce groupe d'âges. En somme, la croissance démographique des 15 ans et plus,

Suite en page 2



SCHL Hamilton - Analyse de marché
Brent Weimer
(905) 570-7107
bweimer@cmhc-schl.gc.ca

RAPPORT D'ENQUÊTE ANNUEL
OCTOBRE 2001

SOMMAIRE

1	Léger recul du taux d'inoccupation dans la RMR de Hamilton en 2001
1	Carte des sous-marchés locatifs
2	Faits saillants
2	Prévisions
3	Taux d'inoccupation de Hamilton toujours supérieur à la moyenne canadienne
3	Hausses de loyer et taux légal
3	Maisons en rangée : taux d'inoccupation en hausse, mais toujours inférieur à 1 %
4	Loyers et taux d'inoccupation des appartements dans la RMR de Hamilton
4	Burlington : marché locatif le plus restreint
4	Loyers considérablement plus élevés à Burlington
4	Taille de l'immeuble
4	Âge des appartements
5	Offre de logements neufs
5	Aperçu de la conjoncture
5	Univers des logements aidés
5	Méthodologie
5	Définitions
5	Remerciements
6-8	Tableaux statistiques

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

conjuguée au ralentissement de l'accession à la propriété, a maintenu la demande de logements locatifs à un niveau élevé.

Du côté de l'offre, le nombre d'appartements à louer (univers) a diminué de 1,2 % pour se fixer à 41 868. Au cours des dernières années, l'apport d'appartements locatifs neufs a été faible. Par ailleurs, la robustesse du marché de la revente et un prix de revente moyen plus élevé ont incité les propriétaires de petites maisons converties à reprendre leur logement locatif.

Un resserrement du marché locatif a été observé dans la plupart des zones de la RMR de Hamilton. Le taux d'inoccupation des appartements a progressé uniquement dans l'est de la ville de Hamilton (zone 3) et à Stoney Creek, où il est passé de 0,8 à 2 % et de 0,8 à 1 % respectivement. Il existe une différence marquée entre le marché locatif de la ville de Hamilton et celui des collectivités environnantes. Dans la ville de Hamilton, le taux d'inoccupation est tombé de 2,1 à 1,6 %. Par ailleurs, Burlington, Dundas et Stoney Creek affichent tous un taux d'inoccupation inférieur à 1 %, taux correspondant à une offre largement insuffisante. Les frais de possession mensuels relativement élevés à l'extérieur de Hamilton ont limité l'accession à la propriété des locataires.

Faits saillants

- Dans la RMR de Hamilton, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée s'est établi à 1,3 % en octobre 2001, en baisse par rapport au taux de 1,7 % enregistré un an plus tôt. Par municipalité, la ville de Hamilton affiche le taux d'inoccupation le plus élevé (1,6 %), alors que Stoney Creek, Dundas et Burlington accusent des taux de 1,0, 0,4 et 0,3 % respectivement.

- L'offre totale d'appartements locatifs d'initiative privée dans la RMR s'est repliée; le nombre de logements est passé de 42 371 en octobre 2000 à 41 868 en octobre 2001, soit 503 logements de moins.

- Le loyer moyen a été majoré de 3,4 % dans la RMR pour se fixer à 677 $. Les fluctuations sont comprises entre une baisse de 1,5 % dans le cas des studios et une hausse de 5,7 % pour les appartements de trois chambres ou plus. Le loyer des appartements de une chambre a progressé de 4,5 % pour atteindre 608 $, et celui des appartements de deux chambres, de 2,9 % pour se chiffrer à 740 $.

- Le marché locatif des maisons en rangées locatives d'initiative privée dans la RMR s'est légèrement détendu en octobre 2001, le taux d'inoccupation étant passé de 0,7 % en octobre 2000 à 0,9 % en octobre 2001.

- En octobre 2001, le loyer moyen d'une maison en rangée de deux chambres dans la RMR s'est établi à 786 $ et celui d'une maison en rangée de trois chambres ou plus, à 938 $.

- Selon les résultats de l'Enquête, il existe 14 724 appartements et maisons en rangée locatifs aidés dans la RMR. Seulement 59 logements locatifs aidés étaient inoccupés; le taux d'inoccupation s'est donc établi à 0,4 %, soit une baisse par rapport au taux de l'année précédente (0,9 %).

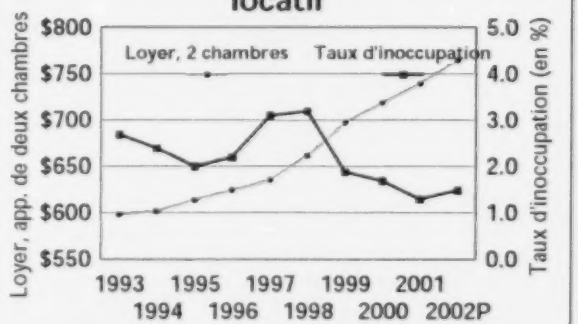
Prévisions

Dans la RMR de Hamilton, le marché des appartements locatifs se resserre depuis 1999, affichant tous les ans un taux inférieur à celui observé l'année précédente. Durant la même période, le loyer a augmenté plus rapidement qu'auparavant. En 2002, la demande de logements locatifs devrait se tasser quelque peu. Les taux hypothécaires devraient demeurer à de très bas niveaux tout au long de l'année, faisant ainsi progresser l'accession à la propriété chez les locataires. Un autre facteur qui devrait avoir une incidence sur la demande de logements locatifs est le ralentissement de l'économie de la région. Puisque la création d'emplois devrait croître lentement durant une bonne partie de 2002, la formation de ménages devrait également ralentir. Par conséquent, le nombre de locataires accédant à la propriété devrait dépasser le nombre de nouveaux ménages créés.

La faible activité dans le secteur de la construction de locatifs se traduit par une contraction de l'univers puisque chaque année un petit nombre de logements sont retirés du marché locatif. Comme on ne s'attend pas à ce que l'offre de logements locatifs d'initiative privée progresse dans un avenir rapproché, la baisse prévue de la demande sera neutralisée par la stagnation de l'offre. Par conséquent, l'augmentation attendue du taux d'inoccupation des appartements devrait être modeste.

On s'attend à ce que le marché des appartements locatifs se détende quelque peu en 2002 et que le taux d'inoccupation s'établisse à 1,5 %. Malgré tout, comme le marché demeurera restreint, le loyer moyen devrait augmenter plus rapidement que le taux d'inflation. Ainsi, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres devrait atteindre 765 $ en octobre 2002, soit une hausse de 3,4 % par rapport au loyer moyen de 740 $ observé en octobre 2001.

Accélération des hausses de loyer en raison du resserrement du marché locatif



Source: SCHL

Taux d'inoccupation de Hamilton toujours supérieur à la moyenne canadienne

À 1,3 %, le taux d'inoccupation des appartements dans la RMR de Hamilton demeure légèrement supérieur à la moyenne de 1,1 % enregistrée pour l'ensemble des RMR au pays, le marché locatif de la région et celui du Canada s'étant tous deux resserrés en 2001. Pour la deuxième année de suite, la RMR de Hamilton se situe au onzième rang au pays et au quatrième rang pour l'Ontario. Alors que le taux d'inoccupation de Hamilton a régressé, il a augmenté par rapport à l'année précédente dans les trois centres ontariens affichant les plus faibles taux (à savoir Ottawa, Kitchener et Toronto). Avec un taux de 0,5 %, Victoria est maintenant l'agglomération qui accuse le plus bas taux au pays.

Le taux d'inoccupation de l'ensemble des centres urbains de l'Ontario s'est fixé à 1,7 % en 2001, soit une légère hausse par rapport au taux de 1,6 % enregistré un an plus tôt. L'augmentation du taux d'inoccupation des appartements de l'Ontario enregistrée en 2001 met fin à quatre années consécutives de baisse. Les dix RMR de l'Ontario affichent un taux d'inoccupation moyen pondéré de 1,2 %. Sept des dix RMR de cette province ont un taux d'inoccupation inférieur à 2,0 %. Les taux d'inoccupation des RMR du Nord ontarien, à savoir Sudbury et Thunder Bay, sont les plus élevés, s'étant établis à 5,7 et 5,8 % respectivement.

Taux d'inoccupation des appartements au Canada (%)

Région métropolitaine de recensement (RMR)	2000	2001
Victoria	1,8	0,5
Montréal	1,5	0,6
Hull	1,4	0,6
Ottawa	0,2	0,8
Québec	1,6	0,8
Kitchener	0,7	0,9
Edmonton	1,4	0,9
Toronto	0,6	0,9
Vancouver	1,4	1,0
Calgary	1,3	1,2
Hamilton	**1,7**	**1,3**
Oshawa	1,7	1,3
Winnipeg	2,0	1,4
London	2,2	1,6
Charlottetown (AR)	2,6	1,8
St. Catharines-Niagara	2,6	1,9
Regina	1,4	2,1
Sherbrooke	4,7	2,3
St. John's	3,8	2,5
Halifax	3,6	2,8
Saskatoon	1,7	2,9
Windsor	1,9	2,9
Chicoutimi-Jonquière	4,4	4,4
Trois-Rivières	6,8	4,7
Saint John	3,4	5,6
Sudbury	7,7	5,7
Thunder Bay	5,8	5,8
Canada (1)	**1,6**	**1,1**

(1) Moyenne pondérée des RMR

Hausses de loyer et taux légal

La hausse du loyer moyen d'un appartement de deux chambres, à 2,9 %, respecte le taux légal prévu pour 2001 par les dispositions de la *Loi sur la protection des locataires*. C'est la première fois depuis 1997 que la majoration du loyer moyen des appartements de deux chambres n'excède pas le taux légal. Par contre, le loyer de l'ensemble des appartements d'initiative privée de la RMR de Hamilton s'est accru de 3,4 % pour se fixer à 677 $, comparativement à 655 $ un an plus tôt. Les plus fortes augmentations ont été observées pour les appartements de une chambre et de trois chambres ou plus.

Hausse de loyer et taux légal fixé par la province

Année	Taux légal	Hausse Loyer de 2 chambres
1991	5,4%	4,8%
1992	6,0%	4,7%
1993	4,9%	4,4%
1994	3,2%	0,5%
1995	2,9%	2,0%
1996	2,8%	1,8%
1997	2,8%	1,8%
1998	3,0%	4,1%
1999	3,0%	5,4%
2000	2,6%	3,0%
2001	2,9%	2,9%
2002*	3,9%	3.4%*

RMR de Hamilton

Enquête sur les logements locatifs, SCHL

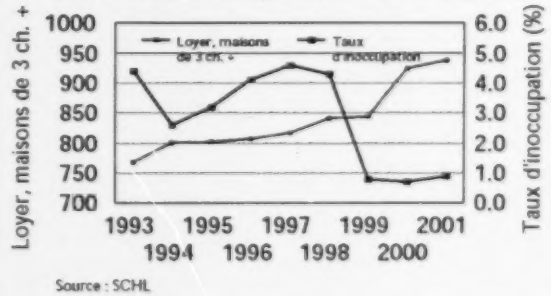
**2002 : Prévisions*

Maisons en rangée : taux d'inoccupation en hausse, mais toujours inférieur à 1 %

Dans la RMR de Hamilton, le taux d'inoccupation de l'ensemble des maisons en rangée locatives d'initiative privée est passé de 0,7 % en octobre 2000 à 0,9 % en octobre 2001. Le taux d'inoccupation des maisons en rangée de deux chambres est demeuré stable à 1 % alors que celui des maisons en rangée de trois chambres ou plus s'est établi à 0,7 %. En 2001, le taux d'inoccupation de ce type de logement a monté à 1,6 % dans la ville de Hamilton alors qu'il est tombé à 0,1 % à Burlington.

Le loyer moyen des maisons en rangée de deux chambres a régressé de 8,4% dans la RMR, passant de 858 $ en 2000 à 786 $ en 2001. Dans le cas des maisons de trois chambres ou plus, le loyer a été majoré de 1,5 % et a atteint 938 $. Les loyers les plus élevés pour ce type de logement ont été observés à Burlington, où le loyer des maisons de deux chambres s'est établi en moyenne à 878 $ et celui des maisons de trois chambres ou plus, à 1008 $. Dans la ville de Hamilton, les loyers moyens correspondants se sont fixés à 672 $ et 846 $ respectivement.

Marché des maisons en rangée locatives toujours restreint



Source : SCHL

Loyers et taux d'inoccupation des appartements dans la RMR de Hamilton

En octobre 2001, 544 appartements étaient inoccupés dans la RMR, ce qui correspond à un taux d'inoccupation de 1,3 %; un an plus tôt, 716 appartements vacants étaient dénombrés, et le taux s'établissait à 1,7 %. Le recul du nombre d'appartements inoccupés (172 de moins) implique que les locataires avaient moins de choix, mais il ne signifie pas pour autant que le nombre de locataires avait augmenté puisque l'univers des appartements locatifs d'initiative privée comptait 503 appartements de moins. Dans les faits, le nombre de locataires avait donc régressé de 331 en 2001.

Le loyer moyen fluctue en fonction de la zone et du nombre de chambres. Toutefois, un regard à l'évolution de l'ensemble des appartements d'initiative privée dans la RMR permet d'avoir une idée des pressions inflationnistes qui s'exercent sur cet univers. Le loyer moyen des 41 868 appartements d'initiative privée a été majoré de 3,4 %. Toutes les catégories d'appartements ont affiché une hausse, à l'exception des studios, dont le loyer a régressé de 1,5 % pour se fixer à 453 $. L'augmentation la plus importante (5,7 %) a été enregistrée pour les appartements de trois chambres ou plus, leur loyer ayant atteint 913 $. Le loyer des appartements de deux chambres s'est accru de 2,9 % et celui des appartements de une chambre, de 4,5 % pour se fixer à 740 $ et 608 $ respectivement.

Burlington : marché locatif le plus restreint

Le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée varie considérablement selon les zones de la RMR de Hamilton. Tous les secteurs à l'extérieur de la ville de Hamilton ont accusé un taux d'inoccupation de 1 % ou moins. Burlington a le marché locatif le plus restreint avec un taux de 0,3 %, ce qui représente un léger recul par rapport à l'année précédente (0,4 %). Le marché s'est également resserré à Dundas (taux de 0,4 %) et dans la zone 10, qui correspond aux autres secteurs (taux de 0,7 %). À Stoney Creek, par contre, le taux s'est légèrement accru pour s'établir à 1 %.

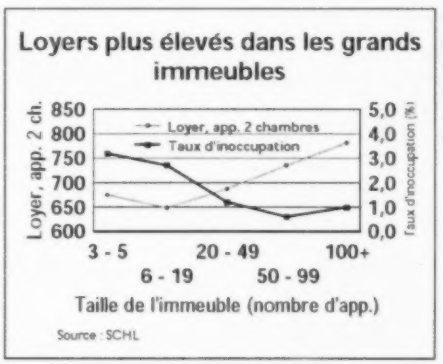
La ville de Hamilton (zones 1-6) affiche un taux d'inoccupation des appartements de 1,6 %. Dans la ville, les zones ouest, Mountain et centre est accusent les plus bas taux, à savoir 0,6, 0,7 et 0,8 % respectivement. Avec des taux de 1,9 et de 2 %, le noyau du centre-ville et la zone est ont des marchés assez équilibrés. La zone centrale est la seule qui a un taux d'inoccupation supérieur à 2 %, soit 4,1 %.

Loyers considérablement plus élevés à Burlington

La zone accusant le taux d'inoccupation le plus bas est également celle affichant le loyer moyen le plus haut. Avec un loyer moyen de 878 $ pour les appartements de deux chambres, Burlington vient au premier rang des zones ayant les loyers les plus élevés dans la RMR de Hamilton. Cette situation n'est pas étonnante compte tenu de la proximité du marché de Toronto, où les loyers sont plus chers et très en demande. Dundas, avec un loyer moyen de 779 $, suit loin derrière, alors que le noyau du centre-ville de Hamilton (729 $) et la zone ouest (728 $) viennent ensuite. En 2000, la zone centre est de Hamilton avait le loyer moyen le plus abordable pour un appartement de deux chambres (602 $); en 2001, ce loyer avait bondi de 11,3 % pour se fixer à 670 $, le taux d'inoccupation de ce type d'appartements étant passé de 2,7 à 0,2 % durant la période. En 2001, les loyers moyens d'un logement de deux chambres les plus bas étaient observés dans le centre et la zone est de Hamilton, où ils se sont établis à 664 et à 666 $ respectivement. Dans la ville de Hamilton, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres a grimpé de 4,2 %, contre 2,9 % dans l'ensemble de la RMR.

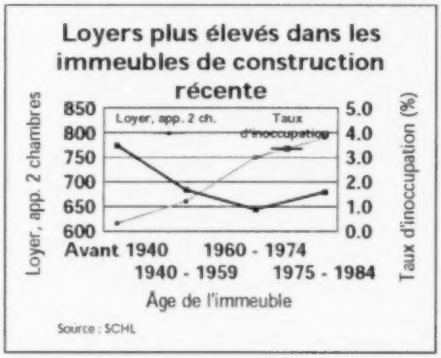
Taille de l'immeuble

Les petits immeubles d'appartements ont généralement un taux d'inoccupation plus haut et un loyer moins élevé que les tours d'habitation. Les taux d'inoccupation des immeubles comptant de 3 à 5 et de 6 à 19 appartements se sont établis à 3,2 et 2,7 % respectivement. Ces petits immeubles ont également affiché les loyers des appartements de deux chambres les plus bas, soit 675 et 649 $. C'est dans les immeubles de 50 à 99 logements et de 100 logements et plus que sont observés les taux d'inoccupation les moins élevés (0,6 et 1 %) et les loyers les plus hauts (736 et 782 $). Dans les immeubles de taille intermédiaire, soit ceux ce 20 à 49 appartements, le taux s'est établi à 1,2 % et le loyer, à 688 $. Le faible taux d'inoccupation et le loyer élevé qui caractérisent les immeubles de plus grande taille sont des tendances observées quel que soit le nombre de chambres que renferment les appartements.



Âge des appartements

Les anciens appartements ont affiché un taux d'inoccupation plus haut et un loyer plus bas que les appartements de construction récente. Dans les immeubles d'appartements achevés avant 1940, le taux d'inoccupation des logements de deux chambres s'est fixé à 3,5 % et le loyer, à 616 $. Dans les appartements de deux chambres situés dans des immeubles construits entre 1940 et 1959, le taux d'inoccupation était moins élevé (1,7 %) et le loyer, moins abordable (661 $).



Dans le cas des immeubles bâtis entre 1960 et 1974, les chiffres correspondants sont les suivants : 0,9 % et 750 $. Enfin, dans les immeubles plus récents (1975-1984), le loyer affiché pour un appartement de 2 chambres est le plus élevé (791 $) alors que le taux d'inoccupation s'est établi à 2,6 %, soit un taux supérieur au taux d'inoccupation global de la RMR (1,3 %). Il convient de souligner que les données sur les immeubles achevés après 1984 ne peuvent être publiées en raison de la petite taille de l'échantillon.

Offre de logements neufs

Il n'y a eu aucune mise en chantier d'appartements locatifs en 2001, et seulement 15 appartements avaient été commencés en 2000. La période de 1993 à 1999 n'a pas été beaucoup plus active, puisque seulement 52 logements ont été commencés. Compte tenu de l'absence de mises en chantier d'appartements locatifs en 2001 et du fait qu'aucune n'est prévue pour 2002, l'offre totale d'appartements locatifs ne devrait pas progresser dans un avenir rapproché.

Aperçu de la conjoncture

Entre octobre 2000 et octobre 2001, la conjoncture économique de la RMR de Hamilton s'est quelque peu détériorée, et le nombre total d'emplois a diminué de 1300 durant la période. Les pertes d'emplois à temps partiel sont à l'origine de cette diminution, puisque le nombre d'emplois à plein temps a en réalité augmenté de 3500 durant ces douze mois. Les jeunes de 15 à 24 ans, groupe d'âges où on est le plus susceptible d'être locataire, ont été durement touché puisque les emplois à plein temps et à temps partiel ont régressé de 4400 et de 1900 respectivement. Les estimations les plus récentes (celles de 1999-2000) de la migration nette, qui sont établies sur les données de déclarations d'impôt, indiquent qu'il y a eu 5560 nouveaux arrivants dans la RMR de Hamilton. Sur ce nombre, 819 appartenaient au groupe des 18 à 24 ans.

Le solde migratoire est positif, mais il demeure que la situation de l'emploi devrait demeurer léthargique pendant une bonne partie de 2002, ce qui devrait freiner la croissance de la demande de logements locatifs. Au dernier trimestre de 2001, les taux hypothécaires ont presque atteint le plus bas niveau jamais enregistré; de ce fait, l'accession à la propriété est devenue une option extrêmement intéressante pour bon nombre d'éventuels acheteurs. Ainsi, l'activité sur le marché de la revente a été très intense à la fin de 2001 par suite de la réduction des taux hypothécaires. Avec un taux d'intérêt hypothécaire à trois ans oscillant autour de 5,75 %, la mensualité d'un emprunt hypothécaire de 100 000 $ est de 625 $ (amortissement sur 25 ans). Il est même possible que cette mensualité soit inférieure, puisque la plupart des consommateurs sont en mesure de négocier des rabais sur les taux affichés par les grandes banques.

Tandis que les taux d'intérêt s'appliquant aux prêts hypothécaires ouverts et aux prêts hypothécaires à taux variable sont étroitement liés aux taux préférentiels consentis par les prêteurs, ceux qui se rapportent aux prêts hypothécaires à taux fixe vont de pair avec le marché obligataire. Tout comme le taux préférentiel, le marché monétaire et le rendement des obligations à court terme continueront de fléchir dans l'immédiat, en raison de l'affaiblissement de l'économie. Il en sera de même pour les taux des prêts hypothécaires à court terme.

Les perspectives sont encourageantes pour les taux hypothécaires. Au cours des douze prochains mois, ceux-ci devraient varier de 4 à 5 % pour les prêts de un an, de 5 à 6 %, pour les prêts de trois ans, et de 6 à 7 %, pour les prêts de cinq ans. Les rabais de taux resteront un important moyen de soutenir la concurrence au cours de la période visée par les prévisions. Compte tenu de ces perspectives rassurantes, bon nombre de locataires devraient accéder à la propriété en 2002.

Univers des logements aidés

L'offre d'appartements et de maisons en rangée bénéficiant d'une aide gouvernementale s'élevait à 14 724 logements dans la RMR de Hamilton en octobre 2001. Le taux d'inoccupation de ces logements a diminué pour se situer à 0,4%, contre 0,9 % en octobre 2000. Ce taux correspond à 59 logements inoccupés, comparativement à 136 un an plus tôt.

Le taux d'inoccupation des appartements aidés a reculé pour s'établir à 0,5 % (59 appartements inoccupés sur un total de 9 643), alors qu'il était de 1,1 % en octobre 2000. Pendant la même période, le taux d'inoccupation des maisons en rangée bénéficiant d'une aide gouvernementale s'est replié à 0,2 %, comparativement à 0,7 % l'année précédente.

MÉTHODOLOGIE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène son Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre, afin de déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon dans toutes les zones urbaines ayant une population de 10000 personnes et plus. Seuls les immeubles qui ont été sur le marché pendant au moins trois mois sont visés par l'Enquête. Bien que cette publication porte surtout sur les immeubles d'initiative privée comptant trois appartements et plus, l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL examine aussi les conditions relatives aux maisons en rangée ainsi qu'aux logements locatifs et aux coopératives d'initiative publique.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble. L'Enquête se déroule pendant les deux premières semaines d'octobre et ses résultats reflètent les conditions du marché durant la période.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est inoccupé si, au moment de l'Enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.
Loyer : Les données sur les loyers portent sur le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent ou non être inclus dans le loyer mensuel déclaré. Les chiffres sur les loyers moyens dont cette publication fait état représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité des services dans le loyer indiqué.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble contenant trois logements locatifs ou plus sans entrée privée.

Ensemble de maisons en rangée locatives : Tout immeuble ayant trois logements locatifs ou plus avec entrée privée.

Interprétation des symboles utilisés dans le présent rapport

**	Échantillon trop petit
H.U.	Données hors univers
N.D.	Données non disponibles

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL n'aurait pas pu être réalisée sans la coopération des nombreux propriétaires et gestionnaires d'immeubles dans tout le Canada. Nous les remercions de leur dur travail et de l'aide qu'ils nous ont donnée en fournissant de l'information opportune et exacte pour l'Enquête. Nous espérons que nos clients bénéficieront des résultats et qu'ils serviront à informer tout le secteur de l'habitation. ❖

Tableau 1 : Taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée (%)

Zone	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 : Noyau	2.4	1.9	5.0	1.7	2.2	1.7	2.0	2.3	**	**
Zone 2 : Centre est	3.4	0.8	8.2	1.3	3.3	1.3	2.7	0.2	**	**
Zone 3 : Est	0.8	2.0	2.4	4.2	0.3	1.5	1.0	2.5	1.2	0.7
Zone 4 : Centre	4.5	4.1	3.2	8.4	6.0	3.0	3.3	3.5	**	**
Zone 5 : Ouest	0.9	0.6	**	1.1	1.3	0.9	0.6	0.3	**	0.0
Zone 6 : Mountain	1.2	0.7	3.7	1.9	1.3	1.0	0.8	0.5	**	0.0
Zone 1-6 Ville de Hamilton	**2.1**	**1.6**	**4.5**	**2.7**	**2.2**	**1.5**	**1.6**	**1.6**	**1.8**	**1.3**
Zone 7 : Stoney Creek	0.8	1.0	0.0	**	1.4	1.3	0.3	1.0	2.5	0.0
Zone 8 : Burlington	0.4	0.3	**	**	0.4	0.1	0.4	0.3	0.4	0.0
Zone 9 : Dundas	1.2	0.4	**	0.0	1.7	0.2	0.8	0.6	**	**
Zone 10 : Autres secteurs	1.9	0.7	1.6	0.0	2.3	0.4	1.8	1.2	**	**
RMR de Hamilton	**1.7**	**1.3**	**4.3**	**2.7**	**1.9**	**1.3**	**1.2**	**1.2**	**1.4**	**0.8**

Tableau 2 : Parc et taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée

Zone	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total
Zone 1 : Noyau	199	10,502	17	954	95	5,637	84	3,609	**	**
Zone 2 : Centre est	31	3,692	3	258	24	1,838	3	1,446	**	**
Zone 3 : Est	91	4,522	1	28	24	1,617	64	2,548	2	328
Zone 4 : Centre	114	2,811	27	319	38	1,282	38	1,080	**	**
Zone 5 : Ouest	15	2,669	2	164	11	1,204	3	1,124	0	177
Zone 6 : Mountain	53	7,045	5	285	31	2,954	16	3,513	0	293
Zone 1-6 Ville de Hamilton	**503**	**31,241**	**55**	**2,009**	**222**	**14,533**	**207**	**13,320**	**18**	**1,379**
Zone 7 : Stoney Creek	11	1,103	**	**	5	386	6	625	0	79
Zone 8 : Burlington	20	7,669	**	**	3	2,564	13	4,300	0	744
Zone 9 : Dundas	5	1,184	0	18	1	430	4	710	**	**
Zone 10 : Autres secteurs	5	671	0	62	1	272	4	301	**	**
RMR de Hamilton	**544**	**41,868**	**58**	**2,163**	**233**	**18,184**	**235**	**19,257**	**18**	**2,264**

Tableau 3 : Loyer moyen des appartements d'initiative privée ($)

Zone	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 : Noyau	607	629	468	453	554	578	699	729	**	**
Zone 2 : Centre est	550	587	409	404	512	536	602	670	**	**
Zone 3 : Est	630	641	473	462	554	578	669	666	755	782
Zone 4 : Centre	562	586	436	405	525	542	630	664	**	**
Zone 5 : Ouest	634	673	**	511	571	612	692	728	**	888
Zone 6 : Mountain	620	647	461	499	559	586	666	694	**	849
Zone 1-6 Ville de Hamilton	**605**	**630**	**457**	**450**	**549**	**574**	**668**	**696**	**781**	**848**
Zone 7 : Stoney Creek	649	635	495	**	602	588	666	653	777	745
Zone 8 : Burlington	852	864	**	**	770	791	871	878	1,044	1,052
Zone 9 : Dundas	714	730	**	479	627	645	760	779	**	**
Zone 10 : Autres secteurs	651	688	383	430	586	647	733	761	**	**
RMR de Hamilton	**655**	**677**	**460**	**453**	**582**	**608**	**719**	**740**	**864**	**913**

Tableau 4 : Taux d'inoccupation des appartements selon la taille de l'immeuble (%), RMR de

Taille de l'immeuble	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
De 3 à 5 logements	5.0	3.2	5.8	4.6	7.0	2.7	2.5	3.1	6.3	4.2
De 6 à 19 logements	3.5	2.7	7.4	4.3	3.5	3.3	2.6	1.7	**	**
De 20 à 49 logements	2.7	1.2	1.7	3.2	3.4	1.0	1.9	1.2	1.6	0.0
De 50 à 99 logements	0.9	0.6	3.6	0.0	0.8	0.7	0.9	0.6	1.2	0.0
Cents logements et plus	0.8	1.0	1.7	1.1	0.8	0.9	0.7	1.2	1.0	0.6
Toutes tailles confondues	**1.7**	**1.3**	**4.3**	**2.7**	**1.9**	**1.3**	**1.2**	**1.2**	**1.4**	**0.8**

Tableau 5 : Loyer moyen des appartements selon la taille de l'immeuble ($), RMR de Hamilton

Taille de l'immeuble	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
De 3 à 5 logements	566	585	414	401	493	506	656	675	714	785
De 6 à 19 logements	540	568	417	409	493	513	610	649	**	**
De 20 à 49 logements	599	619	432	444	544	570	668	688	850	931
De 50 à 99 logements	645	686	429	454	584	627	701	736	811	875
Cents logements et plus	718	731	541	524	632	653	775	782	910	940
Toutes tailles confondues	**655**	**677**	**460**	**453**	**582**	**608**	**719**	**740**	**864**	**913**

Tableau 6 : Taux d'inoccupation des appartements selon l'âge de l'immeuble (%), RMR de Hamilton

Âge de l'immeuble	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Avant 1940	6.1	3.5	5.7	3.6	8.0	3.9	3.8	3.0	**	3.2
De 1940 à 1959	1.9	1.7	2.5	2.1	2.4	1.8	1.3	1.6	**	**
De 1960 à 1974	1.1	0.9	3.0	2.4	1.0	0.8	1.1	0.9	1.1	0.2
De 1975 à 1984	1.4	1.6	**	3.3	1.3	1.2	1.0	1.9	2.4	1.8
Après 1984	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Total	**1.7**	**1.3**	**4.3**	**2.7**	**1.9**	**1.3**	**1.2**	**1.2**	**1.4**	**0.8**

Tableau 7 : Loyer moyen des appartements selon l'âge de l'immeuble ($), RMR de Hamilton

Âge de l'immeuble	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Avant 1940	500	546	412	406	478	511	571	616	**	967
De 1940 à 1959	572	582	472	415	516	536	637	661	**	**
De 1960 à 1974	683	698	487	498	609	629	739	750	888	920
De 1975 à 1984	691	720	**	454	593	629	767	791	863	897
Après 1984	**	**	N.D.	**	**	**	**	**	**	**
Total	**655**	**677**	**460**	**453**	**582**	**608**	**719**	**740**	**864**	**913**

Tableau 8 : Parc et taux d'inoccupation des appartements et des maisons en rangée aidés, RMR de Hamilton

Zone	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total
Appartements	48	9,643	12	722	10	5,086	15	2,712	11	1,123
Maisons en rangée et app.	59	14,724	12	743	10	5,217	17	3,934	20	4,829

Tableau 9 : Taux d'inoccupation des maisons en rangée d'initiative privée (%)

Zone	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 : Noyau	**	N.D.	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	**	N.D.	H.U.	H.U.
Zone 3 : Est	**	2.9	H.U.	**	H.U.	H.U.	**	**	**	2.9
Zone 4 : Centre	**	**	H.U.	H.U.	**	**	**	**	H.U.	H.U.
Zone 6 : Mountain	0.9	0.7	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	**	1.3	**	0.6
Zone 1-6 : Ville de Hamilton	**1.2**	**1.6**	**H.U.**	**	**	**	**2.9**	**2.2**	**0.9**	**1.3**
Zone 7 : Stoney Creek	**	**	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	**	**	**	**
Zone 8 : Burlington	0.3	0.1	H.U.	H.U.	**	**	0.0	0.0	0.5	0.2
Zone 9 : Dundas	**	**	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	N.D.	**	**	**
Zone 10 : Autres secteurs	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
RMR de Hamilton	**0.7**	**0.9**	**	**	**	**	**1.0**	**1.0**	**0.6**	**0.7**

Tableau 10 : Parc et taux d'inoccupation des maisons en rangée d'initiative privée

Zone	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total	Log. vacants	Total
Zone 1 : Noyau	0	0	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	0	0	H.U.	H.U.
Zone 3 : Est	13	457	**	**	H.U.	H.U.	**	**	7	246
Zone 4 : Centre	**	**	H.U.	H.U.	**	**	**	**	H.U.	H.U.
Zone 6 : Mountain	5	713	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	2	159	3	554
Zone 1-6 : Ville de Hamilton	**18**	**1,178**	**	**	**	**	**8**	**370**	**10**	**800**
Zone 7 : Stoney Creek	**	**	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	**	**	**	**
Zone 8 : Burlington	2	1,378	H.U.	H.U.	**	**	0	453	2	883
Zone 9 : Dundas	**	**	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	**	**	**	**
Zone 10 : Autres secteurs	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
RMR de Hamilton	**24**	**2,847**	**	**	**	**	**8**	**837**	**13**	**1,943**

Tableau 11 : Loyer moyen des maisons en rangée d'initiative privée ($)

Zone	Ensemble des log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 : Noyau	**	N.D.	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	**	N.D.	H.U.	H.U.
Zone 3 : Est	**	710	H.U.	**	H.U.	H.U.	**	**	**	798
Zone 4 : Centre	**	**	H.U.	H.U.	**	**	**	**	H.U.	H.U.
Zone 6 : Mountain	837	841	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	**	752	**	869
Zone 1-6 : Ville de Hamilton	**830**	**788**	**H.U.**	**	**	**	**742**	**672**	**856**	**846**
Zone 7 : Stoney Creek	**	**	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	**	**	**	**
Zone 8 : Burlington	961	956	H.U.	H.U.	**	**	935	878	986	1,008
Zone 9 : Dundas	**	**	H.U.	H.U.	H.U.	H.U.	N.D.	**	**	**
Zone 10 : Autres secteurs	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
RMR de Hamilton	**901**	**885**	**	**	**	**	**858**	**786**	**924**	**938**

©2001 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.